

Sogn og Fjordane fylkeskommune

Konsekvensutgreiing av framlegg til nye retningsliner for handel

Utgåve: 1

Dato: 09.06.2016

DOKUMENTINFORMASJON

Oppdragsgivar:	Sogn og Fjordane fylkeskommune
Rapporttittel:	Konsekvensutgreiing av framlegg til nye retningslinjer for handel
Utgåve/dato:	1/ 09.06.2016
Filnamn:	Konsekvensutgreiing av framlegg til nye retningslinjer for handel.docx
Arkiv ID	
Oppdrag:	607476-01–Handelsanalyse med KU Sogn og Fjordane Handelsanalyse med KU
Oppdragsleder:	Steinar Onarheim
Avdeling:	Analyse og utredning
Fag	Næringsanalyser og konjunkturbarometer
Skriven av:	May Britt Hernes, Steinar Onarheim, Karianne Eriksen
Kvalitetskontroll:	Guro Steine
Asplan Viak AS	www.asplanviak.no

FORORD

Asplan Viak har vore engasjert av Sogn og Fjordane fylkeskommune for å utarbeide Handelsanalyse av kommunar og regionar i Sogn og Fjordane, med påfølgande konsekvensutgreiing av framlegg til endring av Fylkesdelplan for arealbruk i Sogn og Fjordane. Planframlegget er ei avgrensa revisjon av planen som vart vedteke i 2000, og gjeld endring av retningsliner knytt til kjøpesenter og senterstruktur.

Annlaug Kjelstad har vore Sogn og Fjordane Fylkeskommune sin kontaktperson for oppdraget.

Steinar Onarheim har vore oppdragsleiar for Asplan Viak. May Britt Hernes har vore fagansvarleg for konsekvensutgreiinga. Karianne Eriksen har vore sentral medarbeidar og Guro Steine har vore kvalitetssikrar.

Bergen, 09.06.2016

Steinar Onarheim

Oppdragsleiar

Guro Steine (sign.)

Kvalitetssikrar

INNHALD

1	Innleiing.....	4
1.1	Metode/tilnæringsmåte.....	4
2	Alternativ for utgreiing	7
2.1	0-alternativet	7
2.2	Alternativ 1 – framlegg til nye retningslinjer	7
3	Konsekvensar av 0-alternativet	11
3.1	Arealbruk og arealinteresser:	11
3.2	Transport.....	15
3.3	Stadutvikling.....	17
3.4	Regional konkurranse	18
3.5	Detaljhandel og plasskrevjande varer.....	18
3.6	Samla vurdering av dagens retningslinjer.....	19
4	Konsekvensar av framlegg til nye retningslinjer	20
4.1	Arealbruk og arealinteresser	20
4.2	Transport.....	24
4.3	Stadutvikling.....	26
4.4	Regional konkurranse	27
4.5	Detaljhandel og plasskrevjande varer.....	28
4.6	Samla vurdering av framlegg til nye retningslinjer	28
5	Samanstilling av konsekvensane.....	29

1 INNLEIING

Dette er ei konsekvensutgreiing av framlegg til endring av Fylkesdelplan for arealbruk i Sogn og Fjordane. Planframlegget er ein avgrensa revisjon av planen som vart vedteken i 2000. Revisjonen gjeld endring av retningslinjer knytt til kjøpesenter og senterstruktur.

I fylkeskommunen sin planstrategi (2016) drøfter ein behovet for å utarbeide ein strategi for senterstruktur i fylket (2016-2017) og revisjon av fylkesdelplan for arealbruk frå 2018. Det vil då vere behov for å sjå på desse problemstillingane igjen.

I tråd med plan- og bygningslova § 8-3 og tilhøyrande forskrift for konsekvensutgreiing (FOR 2009-06-26), skal det for regionale planar med retningslinjer eller ramar for framtidig utbygging utarbeidast ei særleg vurdering og skildring av planens verknader for miljø og samfunn.

I lovkommentaren frå 2009 står det vidare: *«Fylkeskommunen må vurdere hvor omfattende og grundig slike vurderinger skal legges opp. Et viktig prinsipp må være at vurderingene skal være tilpasset plannivået og være relevante for de beslutninger det legges opp til i planen. For regionale planer innebærer dette at vurderingene skal være på et overordnet nivå. Det som er viktig, er at både berørte myndigheter og befolkning kan vurdere betydningen og virkningene av viktige sider av den planen som foreslås, som grunnlag for vedtak.»*

1.1 Metode/tilnæringsmåte

Planprogrammet for rullering av fylkesdelplan or arealbruk i Sogn og Fjordane fylke, vedteke 12.10.2015 sett rammene for utgreiinga. Den seier fylgjande om utgreiinga: *«For å synleggjere konsekvensar av planen med nye føresegner for framtidig utbygging, må dei ulike alternativa skildrast og vurderast. Nye føresegner med ny kjøpesenterstruktur inkludert handels og tenestetilbod og kriterier for lokalisering vert lagt fram som alternativ . Vidareføring av dagens situasjon med fylkesdelplan for arealbruk i kap 3.2.4 som i dag, vil verte lagt fram som alternativ 0.»*

Planprogrammet ser føre seg fylgjande tema som relevante:

- *Arealbruk og andre arealinteresser*
- *Samfunnstema*
- *Transport*
- *Klima og Miljø*
- *Folkehelse og barn og unge*
- *Risiko- og sårbaranalyse*
- *Statutvikling*
- *Regional konkurranse*
- *Detaljhandel og plasskrevjande varer*

I ettertid ser ein at ikkje alle tema er like relevante og nokre tema kan vurderast saman. Fleire av desse temaa er å rekne som samfunnstema og det vert difor vanskeleg å vurdere *Samfunnstema* som eit eige tema. Samfunnsvurderingane inngår i mellom anna regional konkurranse, statutvikling og transport. I denne samanheng er klima og miljø stort sett knytt til transport og vert vurdert saman med det. Barn og unge og folkehelse inngår i fleire av temaa, som under statutvikling og transport. ROS- analyse vert ikkje vurdert som relevant denne utgreiinga og er dermed utelate. I

planprogrammet såg ein føre seg eit arealkart til planen. Dette har ein no gått bort i frå: Det er konsekvensane av retningslinene som vert vurdert. Val av tilnærming og samordning av tema i konsekvensutgreiinga er avklara med oppdragsgjevar.

Konsekvensutgreiinga nyttar føreliggjande kunnskap og byggjer i stor grad på handelsanalysen. Arealbruk er vurdert i forhold til gjeldande kommuneplanar. For transportvurderingar, samt regional konkurranse, er det i tillegg utarbeidd analyse av tilgjenge.

Konsekvensutgreiinga tek utgangspunkt i retningsliner for etablering av kjøpesenter og handel og tenestetilbod, men desse må og sjåast i samheng med retningsliner for senterstruktur og utbyggingsmønster.

0-alternativet er gjeldande retningsliner for handel og senterstruktur i gjeldande plan. I denne delen vert det vurdert, med bakgrunn i handelsanalysen utarbeidd av Asplan Viak mai 2016, kva for konsekvensar det vil få om ein ikkje endrar retningslinene. Er dagens retningsliner gode nok til å handtere utfordringar fram til 2030?

Alternativ 1 er framlegg til nye retningsliner. Endringane i retningslinene er utarbeidd på bakgrunn av handelsanalysen og vedtak i Fylkesutvalet.

Konsekvensane vert skildra verbalt, og summert opp i tabellform der dei to alternativa vert satt opp mot kvarandre, med symbol som positiv (+), negativ (-) eller inga endring (0). Det vert vidare vurdert om retningslinene byggjer opp under og er i tråd med måla i fylkesdelplanen og nasjonale målsetningar. Til slutt vert det gitt ei samla vurdering med tilråding for begge alternativa.

Fylkesdelplan for arealbruk i Sogn og Fjordane har følgjande mål for etablering av kjøpesentra (og handel):

MÅL

- Oppretthalde det eksisterande service- og tenestetilbodet i tettstader og grender
- Lokalisering av større kjøpesentra og andre transportgenererande aktivitetar til tettstader.
- Revitalisere og styrke sentrum i byar og tettstader og andre lokalsenter som viktige møteplassar for befolkning, handel og kulturaktivitetar. Slike plassar skal i utgangspunktet vere best tilgjengeleg for reisande med kollektivtransport, syklande og gåande. Eit godt kollektivtilbod vert sett på som eit vesentleg kriterium for lokalisering av varehandel og servicetilbod.

1.1.1 Særskilt om arealbruk og arealinteresser:

Temaet kan delast i to hovudproblemstillingar, ein lokal og ein regional. Den lokale problemstillinga går på konsekvensar for arealbruk innan kvar kommune. Den regionale problemstillinga er korleis alternativa for retningsliner påverkar arealbruken og arealinteresser på regionalt nivå, for eksempel knytt til jordvern, naturmangfald, kulturminne og landskap. I planprogrammet såg ein føre seg eit arealkart til planen, som til ein viss grad kunne gjort det mogleg å vurdere arealbruk og arealinteresser i eit regionalt perspektiv. Sidan ein er gått bort i frå eit slikt arealkart, er det gjort eit val der vi innleiingsvis omtalar dei regionale konsekvensane av retningslinene for lokalisering på generelt grunnlag. Deretter er retningslinene som omtalar etablering av kjøpesenter etter storleik vurdert i forhold til moglege verknader for arealbruken i gjeldande kommuneplanar, dvs.

konsekvensar for arealbruk innan kvar senter. Dette er gjort ved å sjå om det er sett av tilstrekkeleg sentrumsareal / areal for handel i planane, utan nærare vurderingar av tilkomst, tilgjenge eller moglege andre byggjeformål eller interesser.

1.1.2 Særskilt om temaa transport, klima og miljø

Dette temaet kan delast i to hovudproblemstillingar, ein lokal og ein regional. Den lokale problemstillinga går på konsekvensar for transport innan kvar kommune, og om handelslokalisering skal skje i sentrum vs. utanfor sentrum. Den regionale problemstillinga er korleis alternativa for retningslinjer påverkar transporten regionalt, dvs. *mellom* kommunane og regionane. Det er den regionale problemstillinga som vert mest vektlagt i denne konsekvensutgreiinga. Årsaka til dette er at konsekvensane av dei regionale problemstillingane vil kunne ha noko innverknad på den totale transporten i fylket, medan dei lokale problemstillingane har liten innverknad på fylkesnivå.

Temaet klima og miljø er teke inn under tema transport fordi auke/ nedgang i transportvolum heng direkte saman med klimautslepp. Ein sterk auke i biltrafikk vil vere negativt både i høve transporttemaet og i høve klima og miljø. Innafor temaet klima og miljø kunne det vore inkludert andre problemstillingar slik som konsekvensar for biologisk mangfald, støy, lokal luftforureining etc. Desse problemstillingane vert ikkje teke opp i denne konsekvensutgreiinga, fordi retningslinjene ikkje er på eit detaljeringsnivå der ein kan seie noko kvalifisert om konsekvensane. Mange av desse problemstillingane vil verte handtert i andre retningslinjer som seinare vert revidert i ny regional plan for arealbruk.

2 ALTERNATIV FOR UTGREIING

2.1 0-alternativet

Fylkesdelplan for Sogn og Fjordane vart vedteke 18.10. 2000. Fylkesdelplanen tek for seg tre prioriterte utfordringar; arealmangel, arealbrukskonfliktar og infrastruktur/vegsamband. Planen definerer Førde som fylkessenter, men definerer ikkje regionsentra eller andre sentra utover det. Planen inneheld retningsliner for arealbruk, medrekna kvar og med kva føresetnader kjøpesenter, handel- og tenestetilbod kan lokaliserast. I retningslinene står det mellom anna at det ikkje skal etablerast kjøpesenter utanfor senter og tettstader.

Planen skil på storleik av kjøpesenter i dei ulike sentra i fylket. For Førde, Florø, Sogndal og Nordfjordeid kan det etablerast «store kjøpesenter». På Sandane, i Øvre Årdal, Måløy, Stryn og Høyanger er det mogleg å etablere kjøpesenter på inntil 10 000m² dersom det vert gjort vurderingar som tilseier at det er nok grunnlag for ein slik etablering. Ei slik vurdering skal og til for at Lærdal, Vik, Svelgen, Balestrand, Gaupne, Dale og Skei og Hermansverk kan etablere kjøpesenter på inntil 6000 m². For andre tettstader er grense på areal som i dei rikspolitiske føresegna, 3000 m².

Retningslinene inneheld vidare kriterium for lokalisering av handel- og tenestetilbod. Senterstruktur og avgrensing av sentrum skal avklarast i kommuneplanane. Detaljhandel og tenester med mange kundar skal lokaliserast i områder som er definert som sentrum. Dette gjeld og for større varetypar som kvitevarer og møbler. Andre plasskrevjande varer skal lokaliserast i ytterkanten av sentrum eller tettstaden. Særleg areal- og transportkrevjande verksemder kan tillast utanfor tettbygde strøk, i tilknytning til hovudvegnett. Mindre verksemder som skal dekke lokale behov kan etablerast utanfor sentrum, i bustadområde eller grendesenter.

2.2 Alternativ 1 – framlegg til nye retningsliner

Dette alternativet er framlegg til nye retningsliner for handel og kjøpesenterstruktur i Sogn og Fjordane, utarbeidd av Fylkeskommunen i Sogn og Fjordane mai 2016. Retningslinene er omstrukturert og skreve under nye overskrifter, noko er vidareført, medan andre er utgått. Konsekvensutgreiinga skal syne konsekvensane av dette framlegget, og eventuelle framlegg til justeringar/endingar. Planframlegget kan justerast etter at konsekvensane er utgreia. Måla frå fylkesdelplan for arealbruk frå 2000 ligg fast. Under følger framlegg til nye retningsliner og ei oppsummering av endingane.

2.2.1 Lokalisering av handel og kjøpesenter

Som hovudregel skal all handelsverksemd lokaliserast i sentrumsområde. Avgrensing av sentrumsområde skal vere fastsett i gjeldande kommuneplan eller i reguleringsplan.

All detaljhandel skal plasserast innanfor sentrumsområde eller i område avsett for framtidig sentrumsutvikling gjennom ny heilskapleg planlegging, med vekt på statlege retningsliner for areal-, bustad og transportplanlegging.

Kommunane kan i tilknytning til dagens sentrumsområde setje av område for framtidig sentrumsutvikling. Dei nye areala må ha ei utforming, storleik, kvalitet og funksjon som er realistiske og tilpassa dei overordna måla i planen.

Kommunane kan setje av område for handel med plasskrevjande varer i tilknytning til sentrumsområde.

Ei kvar nyetablering skal vere tilpassa staden sin storleik, funksjon og omland, også med omsyn til handels- og pendleområde.

For plassering av handel i sentrumsområde gjeld at tilgjenge for gåande, syklende og reisande med kollektivtransport vert tillagt større vekt enn dei køyrande.

For handel som vert lagt i tilknytning til eksisterande sentrumsområde er eit av kriteria at det er godt tilgjengeleg for alle trafikantar, også gåande, syklende og reisande med kollektivtransport.

Endringane:

Nytt:

- Avgrensing av sentrumsområde kan fastsettast i reguleringsplan
- Etablering av handel kan og etablerast i område satt av til framtidig sentrumsområde (ikkje berre i senterområde)

Retningsliner som i si heilheit utgår (utan at innhaldet vert omformulert og vidareført:

- Krav om at senterstrukturen i kommunanes skal avklarast i kommuneplanen sin overordna måldel
- Presisering av at forretningar som sel «større» varetypar som t.d møblar og kvitevarer m.m skal lokaliserast i sentrum
- Mindre verksemd som nærbutikk, frisør og liknande, som er dimensjonert for å dekke lokale behov, kan etablerast utanfor sentrum, i bustadområde eller i grendasenter.

2.2.2 Særskilt om kjøpesenter

I byane/tettstadane Førde, Florø og Sogndal kan det etablerast «større kjøpesenter» i sentrumsområda.

I tillegg kan det i Førde, som er definert som fylkessenter, etablerast handelspark utanfor område avsett til sentrumsområde, men då innanfor det området som ligg i SSB sin definisjon av tettstader og i nær tilknytning til hovudferdselsåra E39.

På Sandane og Eid, i Øvre Årdal, Gaupne, Stryn og Måløy, kan det etablerast kjøpesenter med inntil 11000 m² bruksareal innafør område avsett til sentrumsområde i plan.

I alle andre tettstader er grensa er fastsett i samsvar med forskrift om rikspolitisk reglar for kjøpesentra (FOR-2008-06-27-724) med 3000 m².

Utanfor by- og tettstadssenter er det ikkje lov å etablere nye handelsverksemdar som kvar for seg eller samla utgjer eit bruksareal til detaljhandel på meir enn 3000 kvadratmeter bruksareal, utan samtykke frå Fylkesmannen. Dette gjeld også utviding av eksisterande handelsverksemdar som vil få eit samla bruksareal til detaljhandel på meir enn 3000 m².

Endringane

- Det vert opna for handelspark i Førde
- Endring i storleik på kjøpesenter:

Storleik	Gjeldande plan	Ny plan
«større kjøpesenter»	Florø Førde Sogndal Nordfjordeid	Florø Førde Sogndal
10 000/11 000m ²	Sandane Øvre Årdal Måløy Stryn Høyanger	Nordfjordeid Sandane Øvre Årdal Gaupne Stryn Måløy
6000 m ²	Lærdal Vik Svelgen Balestrand Gaupne Dale Skei Hermansverk	-
3000 m ²	Andre tettstader	Andre tettstader

2.2.3 Særskilt om handel med plasskrevjande varer

For eksisterande handelsområde der den dominerande delen av vareutvalet og omsetnaden er plasskrevjande varer per (dato for vedtak av plan) , og som ikkje ligg i sentrum eller i tilknytning til sentrum, gjeld følgjande:

- Utviding av desse handelsområda bør berre tillatast dersom det ikkje fører til vesentlege arealkonflikt og/eller negativ samfunnsnytte. Utviding kan berre skje når utbyggingspotensialet innanfor regulerte/avsette føremål i plan er utnytta.
- Handel med plasskrevjande varer skal etablerast innanfor allereie avsette byggeområde for føremålet i gjeldande kommune- eller reguleringsplanar, for å sikre høg arealutnytting og kvalitet i utbygginga og hindre ytterlegare tettstadsoppdeling/-spreiing

Nye handelsområde for plasskrevjande varer skal som hovudregel lokaliserast utanfor, men i nær tilknytning til dagens sentrumsområde. Områda skal i plasserast slik at dei har lett tilgjenge frå hovudvegssystem, med minst mogeleg ulempe for miljøet og utan vesentlege arealbrukskonfliktar, også med omsyn til jordvern og framtidig tettstadutvikling.

Område avsett til handel med plasskrevjande varer kan ikkje omdisponerast til handelspark for detaljhandel.

Endringane:

Nytt:

- Retningslinjer som sikrar omtalar utviding av eksisterande handelsområde for plasskrevjande varer. Utviding er berre tillat når utbyggingspotensialet i eksisterande næringsområde er teke ut og det skal ikkje vere vesentleg konflikt
- Med tanke på nyetableringar er det tatt inn omsyn til framtidig tettstadutvikling.
- Presisering av at areal til plasskrevjande ikkje kan omdisponerast til handelspark

Utgår:

- Det kan tillatast etablering av særleg areal- og transportkrevjande verksemder utanfor tettbygde stork og i tilknytning til hovudvegnettet.

3 KONSEKVENSNAR AV 0-ALTERNATIVET

3.1 Arealbruk og arealinteresser:

Kriterium for lokalisering sikrar at både detaljhandel og forretningar som sel "større" varetypar som t.d. møblar og kvitevarer skal skje innanfor område definert som sentrum og ikkje på areal utanfor sentrum. Dette hindrar etablering i konflikt med annan arealbruk. Samstundes deler dagens retningslinjer byane/tettstadene i 4 kategoriar som gir dei ulikt høve til utvikling med tanke på handel, sjå kap. 2.2.2. Dei fleste ligg i ein kategori som opnar for meir enn behova skulle tilseie, noko som kan føre til unødig press på areal for å utvide sentrum. Detaljhandel og tenester med mange kundar/brukarar kan også lokaliserast sentralt i eit grendesenter.

Retningslinjene seier at areal- og transportkrevjande verksemder bør leggjast i ytterkant av sentrum eller tettstaden. Retningslina er i utgangspunktet positiv for samordna areal- og transportplanlegging, men uttrykket "ytterkant av sentrum" er noko uklart. Det fører også til press på sentrumsnære jordbruksareal, og til muleg konkurranse med andre arealbruksformål og interesser som bør liggje sentrumsnært (skular, idrett og liknande.)

Retningslinjene opnar for at mindre verksemd som nærbutikk, frisør ol. kan etablerast utanfor sentrum, i bustadområde og grendesenter. Kommaregler gjer denne retningslina klar; om den meiner at mindre verksemder kan etablerast utanfor sentrum generelt eller om det da må vere i bustadområde eller grendasenter. Mindre etableringar vil uansett ikkje vil ha vesentleg konsekvens for arealbruk/interesser på regionalt nivå.

Retningslinjene opnar for at særleg areal- og transportkrevjande varer kan tillatast utanfor tettbygd strøk, i tilknytning til hovudvegnett. Retningslina kan leggje særleg press på jordvernet, og også kome i konflikt med andre verneomsyn.

Vurdering av konsekvensar for det enkelte sentrum/senter av retningslinjer som omtaler etablering av kjøpesenter etter storleik:

Store kjøpesenter

By/tettstad	Handelsanalysen 2030	Konsekvensar	
Førde	Framskrivinga seier det er behov for 30 000 m ² detaljvarehandel	Det er ikkje sett av tilstrekkeleg areal innanfor eksisterande sentrumsformål i gjeldande arealplan, slik at nyetablering av 30 000 m ² detaljvarehandel vil måtte gå utover andre arealformål, anten ved å utvide sentrumsformålet eller ved å lokalisere detaljvarehandel utanfor sentrum, i strid med fylkesdelplan.	-
Florø	Framskrivinga seier det er behov for 11 000 m ² detaljvarehandel	Det er sett av framtidig areal til sentrumsformål i gjeldande arealplan. 0-alternativet har ingen konsekvensar verken for fylkesdelplanen eller for arealbruken i kommunen.	0
Sogndal	Framskrivinga seier det er behov for 18 000 m ² detaljvarehandel	Det er sett av tilstrekkelig areal innanfor eksisterande sentrumsformål i gjeldande arealplan.	0

		0-alternativet har ingen konsekvensar verken for fylkesdelplanen eller for arealbruken i kommunen.	
Nordfjordeid	Framskrivinga seier det er behov for 5 000 m ² detaljvarehandel	0-alternativet opnar for meir handel i Nordfjordeid enn dei ser ut til å ha behov for. Dette kan opne for unødvendige arealkonfliktar og tettstadspreiing/utviding. 0-alternativet kan ha negativ konsekvens for arealbruken i kommunen.	-

10 000 m²

By/tettstad	Handelsanalysen 2030	Konsekvensar	
Sandane (Gloppen)	Framskrivinga seier det er behov for 5 000 m ² detaljvarehandel	0-alternativet opnar for meir handel i Sandane enn dei ser ut til å ha behov for. Dette kan opne for unødvendige arealkonfliktar og tettstadspreiing/utviding. 0-alternativet kan ha negativ konsekvens for arealbruken i kommunen.	-
Øvre Årdal	Framskrivinga seier det er behov for 3 000 m ² detaljvarehandel	0-alternativet opnar for meir handel i Øvre Årdal enn dei ser ut til å ha behov for. Dette kan opne for unødvendige arealkonfliktar og tettstadspreiing/utviding. 0-alternativet kan ha negativ konsekvens for arealbruken i kommunen.	-
Måløy	Framskrivinga seier det er behov for 6 000 m ² detaljvarehandel	0-alternativet opnar for meir handel i Måløy enn dei ser ut til å ha behov for. Dette kan opne for unødvendige arealkonfliktar og tettstadspreiing/utviding. 0-alternativet kan ha negativ konsekvens for arealbruken i kommunen.	-
Stryn	Framskrivinga seier det er behov for 8 000 m ² detaljvarehandel	Det er ikkje tilstrekkelig ledig areal innanfor avgrensing av sentrum i framlegg til arealplan for Stryn sentrum. Etablering av 8 000 m ² detaljvarehandel vil ev gå utover annan arealbruk. Dersom det skal lokaliseres 8 000 m ² detaljvarehandel så må ein anten utvide sentrumsavgrensinga eller lokaliseres detaljvarehandelen utanfor sentrum, i strid med fylkesdelplan.	-
Høyanger	Framskrivinga seier det er behov for 2 000 m ² detaljvarehandel	0-alternativet opnar for meir handel i Høyanger enn dei ser ut til å ha behov for. Dette kan opne for unødvendige arealkonfliktar og tettstadspreiing/utviding. 0-alternativet	-

		kan ha negativ konsekvens for arealbruken i kommunen.	
--	--	---	--

Inntil 6000 m²

By/tettstad	Handelsanalysen 2030	Konsekvensar	
Lærdal	Framskrivinga seier det er behov for 1 000 m ² detaljvarehandel	0-alternativet opnar for meir handel i Lærdal enn dei ser ut til å ha behov for. Dette kan opne for unødvendige arealkonfliktar og tettstadspreiing/utviding. 0-alternativet kan ha negativ konsekvens for arealbruken i kommunen.	-
Vik	Framskrivinga seier det er behov for 1 000 m ² detaljvarehandel	0-alternativet opnar for meir handel i Vik enn dei ser ut til å ha behov for. Dette kan opne for unødvendige arealkonfliktar og tettstadspreiing/utviding. 0-alternativet kan ha negativ konsekvens for arealbruken i kommunen.	-
Svelgen	Framskrivinga seier det er behov for 1 000 m ² detaljvarehandel	0-alternativet opnar for meir handel i Svelgen enn dei ser ut til å ha behov for. Dette kan opne for unødvendige arealkonfliktar. 0-alternativet kan ha negativ konsekvens for arealbruken i kommunen.	-
Balestrand	Framskrivinga sier det ikke er behov for meir detaljvarehandel.	0-alternativet opnar for å utvikle meir handel mens handelsanalysen seier det ikkje er behov for meir detaljvarehandel. Dette kan opne for unødvendige arealkonfliktar. 0-alternativet kan ha negativ konsekvens for arealbruken i kommunen.	-
Gaupne (Luster)	Framskrivinga seier det er behov for 4 000 m ² detaljvarehandel	0-alternativet opnar for meir handel i Gaupne enn dei ser ut til å ha behov for. Dette kan opne for unødvendige arealkonfliktar. 0-alternativet kan ha negativ konsekvens for arealbruken i kommunen.	-
Dale (Fjaler)	Framskrivinga seier det er behov for 2 000 m ² detaljvarehandel	0-alternativet opnar for meir handel i Dale enn dei ser ut til å ha behov for. Dette kan opne for unødvendige arealkonfliktar. 0-alternativet kan ha negativ konsekvens for arealbruken i kommunen.	-
Skei (Jølster)	Framskrivinga seier det er behov for 2 000 m ² detaljvarehandel	0-alternativet opnar for meir handel på Skei enn dei ser ut til å ha behov for. Dette kan opne for unødvendige arealkonfliktar. 0-alternativet kan ha negativ konsekvens for arealbruken i	-

		kommunen. 0-alternativet kan ha negativ konsekvens for arealbruken i kommunen.	
Hermansverk (Leikanger)	Framskrivninga seier det er behov for 1 000 m ² detaljvarehandel	0-alternativet opnar for meir handel på Hermansverk enn dei ser ut til å ha behov for. Dette kan opne for unødvendige arealkonfliktar. 0-alternativet kan ha negativ konsekvens for arealbruken i kommunen.	-

Oppsummering

0- alternativet kan ha negativ konsekvens for arealbruken i Førde, Nordfjordeid, Sandane, Øvre Årdal, Måløy, Høyanger, Lærdal, Vik, Svelgen, Gaupne, Dale, Skei og Hermansverk. For Førde og Stryn er det ikkje sett av tilstrekkelig areal innafor eksisterande sentrumsformål i gjeldande arealplan. Etablering av detaljvarehandel vil gå utover annan arealbruk. Dersom dei skal lokalisere detaljvarehandel i Førde og Stryn må ein utvide sentrumsformålet eller lokalisere detaljvarehandelen utanfor sentrum, som vil vere i strid med fylkesdelplanen.

For Nordfjordeid, Sandane, Øvre Årdal, Måløy, Høyanger Lærdal, Vik, Svelgen, Gaupne, Dale, Skei og Hermansverk vil 0- alternativet opne for meir handel enn dei ser ut til å ha behov for. Framskrivninga i handelsanalysen seier vidare at Balestrand ikkje har behov for meir detaljvarehandel i det heile. Desse tettstadane kan sette av større arealreserve enn det er grunnlag for, som igjen kan opne for unødvendige arealkonfliktar. Når det er sagt, så er etablering av ny handel marknadsstyrt, og konfliktpotensialet vil ikkje nødvendigvis føre til konflikt. At planen opnar for at så mange stader kan utvikle seg meir enn det behovet skulle tilseie, må også sjåast i lys av busetnadsmønster, spesielle behov i enkelte tettstader som for eksempel i dei sterkaste reiselivskommunane, og den desentraliserte strukturen planen legg opp til. Sjå også vurdering av stadutvikling pkt 3.3 og regional konkurranse pkt. 3.4.

0- alternativet har ingen konsekvensar for fylkesdelplan og arealbruk når det gjeld storleik på kjøpesenter for Florø, Sogndal og Gaupne. For Florø, Sogndal og Gaupne er det sett av tilstrekkeleg areal til sentrumsformål i gjeldande arealplanar, og 0-alternativet opnar ikkje for meir handel en dei ser ut til å ha behov for.

0-alternativet sikrar mot etablering av store kjøpesenter utanfor tettstad som er positivt for arealbruken og i samsvar med måla i planen.

Konsekvensen av å ikkje endre retningslinene inneber inga vesentleg endring og er samla sett positiv for arealbruk og arealinteresser når det gjeld kriterier for lokalisering.

For retningsliner som omtaler etablering av kjøpesenter etter storleik kan konsekvensane vere negative.

Tilråding: Retningslinene som omtalar lokalisering står seg godt, medan retningsliner som omtalar etablering av kjøpesenter etter storleik med fordel kan justerast i tråd med handelsanalysen.

3.2 Transport

I 0-alternativet seier retningslinene at kjøpesenter og handel skal etablerast i sentrum av byane og tettstadane, dette gjeld også «større» varetypar og tenester med mange brukarar. Retningslinene seier vidare at ein skal legge vekt på tilgjenge for gåande, syklande og kollektivreiser.

Areal- og transportkrevjande verksemdar, som t.d. forhandlarar av motor-kjøretøy, landbruksmaskinar, byggevarer m.m. bør leggest i ytterkant av sentrum eller tettstadane.

Mindre nærbutikkar, frisørar etc som dekkjer lokalt behov kan ligge utanfor sentrum. Det kan også særleg areal- og transportkrevjande verksemdar som kan leggest i tilknytning til hovudvegnettet.

Retningslinene set altså strenge føringar der det meste av handel og tenester med mange brukarar skal ligge i sentrum. For dei fleste kommunar er det i sentrum at flest personar kan kome seg utan bil. Her er best tilgjenge for gåande og syklande, og sjølv om kollektivtilbodet er avgrensa, er tilgjenge likevel betre enn utanfor sentrum. Samstundes vil ei styrking av sentrum kunne gi eit betre grunnlag for å betre gang, sykkel og kollektivtilbodet der, og dermed avgrense bilreisene.

For dei særleg areal- og transportkrevjande verksemdene er potensialet for gang, sykkel og kollektivreiser relativt små, samstundes som dei ofte er avhengig av god tilknytning til vegnettet. Dei vil i stor grad vere bilavhengig og det er difor hensiktsmessig å ha dei utanfor sentrum.

For å kunne sei noko om den regionale verknaden av 0-alternativet er det utarbeida eit tilgjengekart. Kartet syner kor mange personar (også dei som bur utanfor Sogn og Fjordane) som kan nå ulike delar av Sogn og Fjordane innafor ein times køyring med bil (Figur 3-1). I analysegrunnlaget for kartet er det lagt inn alle prosjekt som er med i gjeldande versjon av NTP, både det som er under bygging og det som er planlagt. Ny E39 (kyststamvegen) er ikkje med i analysegrunnlaget.

Av kommunane med inntil 10 000 m² så har særskilt Stryn god tilgjenge for mange. Gloppen og Vågsøy har også rimeleg god tilgjenge, medan Årdal og Høyanger ikkje har særskilt høgt tilgjenge.

Tilgjenge til stader med inntil 6 000 m² er ikkje vurdert.

Konsekvensen av å ikkje endre retningslinene inneber inga vesentleg endring i høve transport

Tilråding: Retningslinene kunne vore betre tilpassa tilgjenge i fylket og justert i høve Øvre Årdal og Høyanger.

3.3 Stadutvikling

Dagens retningslinjer er tydelege på at all detaljvarehandel skal skje i sentrum av byane og tettstedane. Dette er tiltak som klart høyrer heime i et sentrumsområde og vil bygge oppunder tettstadane. Handel er med på gjere stadene attraktive og livskraftige.

Samtidig opnar retningslinene for store kjøpesentre på relativt små stader noko som kan vere utfordrande om det ikkje vert stilt krav til dømes utforminga. Parkering kan og vere ei utfordring ved etablering av kjøpesentre i sentrum. Fylkesdelplanen har og retningslinjer som seier at ei kvar nyetablering skal vere tilpassa staden sin storleik, funksjon og omland, samt at det bør utarbeidast tettstadsanalyser noko som kan sikre gode løysingar for kjøpesentre i sentrum., som t.d utforming, og plassering i høve andre funksjonar.

Planen delar byane/tettstadene i 4 kategoriar som gir dei ulikt høve til utvikling med tanke på handel. Med unntak av Stryn ligg dei alle i ein kategori som opnar for meir enn behova skulle tilsei. Dette kan vere ei utfordring om det ikkje er marknad for det. Samstundes gir planen moglegheit for utvikling av mange tettstader fylket.

For plasskrevjande varer seier fylkesdelplanen at dei skal lokaliserast i ytterkanten av sentrumsområda. Det er uklårt kva ein skal forstå med «ytterkant». Plasskrevjande handel er av ei anna art enn detaljhandel og krev andre lokalitetar. Det er positivt å opne for dette utanfor sentrum, men ein bør vurdere om ytterkant av sentrumsområda er riktig å setje av til denne type verksemd eller om dette er areal som ein bør sikre til framtidig sentrumsutvikling eller bustadområde.

Planen set også krav til høg utnytting av verdifull landbruksjord. Dette kravet om utnyttingsgrad kan gå på bekostning av fortetting med kvalitet eller annan samfunnsnytting arealbruk. Kravet bør oppdaterast/omformulerast til å ev stille krav om særleg høg samfunnsnytteved omdisponering av landbruksjord. Dette er noko som bør sjåast på i forbindelse med ein større revisjon av fylkesdelplanen.

Det er positivt med retningslinje som opnar for dagligvare og nærmiljøfunksjoner i små tettsteder. Dette bygger opp under dei små stadene utan at dei nødvendigvis står i et konkurranseforhold til de større stadene.

Konsekvensen av å ikkje endre retningslinene er positiv for stadutvikling

Tilråding: Retningslinene står seg godt

3.4 Regional konkurranse

Regional konkurranse kan vurderast utifrå dei ulike regionane i fylket, men og mellom byane/tettstadene innanfor den einsskilte region. Det er fire regionar i fylket: Nordfjord, Sunnfjord, Hafs og Sogn.

Sunnfjordsregionen skil seg ut med tanke på handel og har overdekning på alle område. Dei store handelsområda i Sunnfjord er Førde og Florø, der Førde er klart størst. Fylkesdelplanen slår fast at Førde er fylkessenter, men det er ikkje eit skilje i å kunne etablere handel i Førde og Florø. Dei er begge i same kategori.

I Sogn er det Sogndal som markerer seg som handelssentrum. Sogndal ligg og i øvste kategori i retningslinene. Den har inga vesentleg konkurranse frå andre i regionen, men har truleg handelslekkasje til Førde.

For Nordfjord er det Eid som ligg i øvste kategori, medan handelsanalysa syner at Stryn er staden med mest handelstilbod i regionen. 0-alternativet favoriserer i så måte Nordfjordeid som handelssentrum i Nordfjordregionen. Sjølv om Nordfjordeid ikkje har den største handelen i regionen i dag, kan det vere positivt at det ligg i ein kategori høgare enn dei andre i Nordfjord med tanke på tilgjenge (jf kart i 2-1). Det gir og ein indikasjon frå fylket om at det er der ein ynskjer å satse på handel. Samstundes har dei andre og høve til etablere relativt store sentre og det er i dag eller med framskriving av befolkning fram til 2030 ikkje marknad for denne type etablering på alle stadane.

Dagens retningslinjer legg til rette for meir handelsverksemd og større kjøpesenter enn det dagens grunnlag og framskriving av behov skulle tilsei. Førde er utpekt som fylkessenter, men planen definerer ikkje senterstrukturen ytterligare. Det gis en indirekte inndeling i fire kategoriar utifrå kor store handelsområder planen opnar for. At planen opnar for at så mange stader kan utvikle seg likt, kan føre til at ingen (med unntak av Førde som har en klar posisjon) får styrka seg spesielt og stadene kan stå i klar konkurranse til kvarandre. Det er ingen eller liten regional styring av sentrumsstrukturen, noko som kan føre til at dei ulike stadene kan utkonkurrere kvarandre om dei alle ynskjer å bli gode på det same feltet. Kundegrunnelaget i regionen tilseier ikkje at det er marknad for store kjøpesentre i alle kommunane.

Dagens retningslinjer legg opp til at senterstrukturen i kommunane vert avklart gjennom kommuneplanen. Dette er og det rikspolitiske retningslinjer legg opp til i praksis. Det kan likevel vere behov for å definere senterstrukturen med eit regionalt perspektiv.

Det kan vere ein svak negativ konsekvens av å ikkje endre dagens retningslinjer.

Tilråding: Den regionale planen bør i større grad definere senterstrukturen i fylket og storleiken på kjøpesenter bør tilpassast behovet.

3.5 Detaljhandel og plasskrevjande varer

Plan- og bygningslova gjev ikkje høve til bransjestyring. Ein kan gjennom føresegn skilje plasskrevjande varer frå detaljvarehandel, men ikkje kva type handel. Det er ikkje høve til å favorisere ein type handel framfor ein annan eller favorisere ein bestemt aktør. (sjå handelsanalyse for ytterlegare informasjon).

Dagens retningslinjer skil mellom detaljhandel i sentrum og plasskrevjande varer i ytterkant av sentrum og i tilknytning til hovudvegnettet. Det er i tråd med dei nasjonale føringane. Å ikkje skilje desse kan vere utfordrande. Store arealkrevjande handelsverksemdar som t.d trelast vil kunne ta opp verdifullt sentrumsareal, vere støyande, krev anna parkeringsløyisingar, samstundes er det mange positive konsekvensar å etablere detaljhandel i sentrum jf. Stadutvikling.

Det er ingen konsekvens å behalde retningslinjene

Tilråding: Fortsatt skilje mellom detaljhandel og plasskrevjande handel i retningslinjene

3.6 Samla vurdering av dagens retningslinjer

Samla sett er dagens retningslinjer gode og i tråd med intensjonane i Rikspolitiske retningslinjer for kjøpesenter og nasjonale føringar. Retningslinjene synest også å byggje oppunder vedtekne mål i fylkes(del)planen). Når det gjeld storleik på kjøpesenter opnar dei generelt for meir enn behovet skulle tilseie, og kan med fordel justerast i tråd med handelsanalysen. Dei andre retningslinjene i planen har også behov for ei generell oppdatering med tanke på ordlyd og definisjonar. Dette kan takast ved revisjon av heile fylkesdelplan for arealbruk.

4 KONSEKVEN SAR AV FRAMLEGG TIL NYE RETNINGSLINER

4.1 Arealbruk og arealinteresser

Framlegg til nye retningslinjer opnar med at handelsverksemd som hovudregel skal lokaliserast i sentrumsområda. Deretter følgjer retningslinjer for kva typar handel som kan tillatast kvar og på kva vilkår. Det er ei vidareføring av gamle lokaliseringsretningslinjer som står seg godt.

Gjeldande retningslinjer spesifiserer at område for handel med plasskrevjande varer bør plasserast i *yttarkant av sentrum*, men at det ikkje skal føre til nedbygging av produktivt landbruksareal. Ny ordlyd i framlegget til retningslinjer er at handel med plasskrevjande varer kan skje *i tilknytning til sentrum*. Begge alternativa er noko uklare, og opnar for interessekonfliktar med andre naturleg sentrumsnære formål, og med jordvernet der ein har sentrumsnært landbruk. Kravet knytt til vern av landbruksareal er vidareført, men saman med eit nytt omsyn til utvikling av tettstadane og byane. På den andre sida er høve til etablering av særleg areal- og transportkrevjande verksemdar utanfor tettbygde strom og i tilknytning til hovudvegnettet ikkje vidareført. Dette reduserer konfliktpotensiale for arealbruk utanfor tettbygde strom og er positivt.

Vurdering av konsekvensar for det enkelte sentrum/senter av retningslinjer som omtalar etablering av kjøpesenter etter storleik:

Store kjøpesenter

By/tettsted	Handelsanalysen 2030	Konsekvensar	
Førde	Framskrivinga seier det er behov for 30 000 m ² detaljvarehandel	Det er ikkje sett av tilstrekkelig areal innanfor eksisterande sentrumsformål i gjeldande kommuneplan. Nytt framlegg til retningslinjer opnar for at Førde kan etablere handelspark utanfor Førde sentrum. Nye byggjeområde på Øyrane og næringsareal på Brulandsvollene kan i utgangspunktet ha plass til 30 000 m ² detaljvarehandel. Medan Øyrane ligg inntil dagens sentrum, kan etablering av handelspark på Brulandsvollene likevel føre til konflikt med andre arealbruksinteresser, for eksempel ved å skyve til side handel med plasskrevjande varer som ein då må finne andre eigna areal til.	-
Florø	Framskrivinga seier det er behov for 11 000 m ² detaljvarehandel	Det er sett av framtidig areal til sentrumsformål i kommunedelplan for Florø sentrum, mellom anna område på Fugleskjærskaia og kvartalet der Flora rutebilstasjon held til i dag. Nye retningslinjer vert som i 0-alternativet vurdert å ikkje ha konsekvensar for arealbruken.	0
Sogndal	Framskrivinga seier det er behov for 18 000 m ² detaljvarehandel	Det er sett av tilstrekkelig areal innanfor eksisterande sentrumsformål i	0

		gjeldande kommuneplan bl.a. areal på Nes, Foss, Kvåle. Nye retningslinjer vert vurdert å ikkje ha vesentlege konsekvensar for arealbruken.	
--	--	---	--

11 000 m²

By/tettsted	Handelsanalysen 2030	Konsekvensar	
Nordfjordeid	Framskrivinga seier det er behov for 5 000 m ² detaljvarehandel	Nye retningslinjer flyttar Nordfjordeid frå kategorien «store kjøpesenter» til å kunne etablere kjøpesenter på inntil 11 000 m ² bruksareal (framleis meir enn behovet skissert i handelsanalysen). Alternativet reduserer konfliktpotensialet knytt til annan arealbruk/arealinteresser og vert vurdert å ha positiv konsekvens.	+
Sandane (Gloppen)	Framskrivinga seier det er behov for 5 000 m ² detaljvarehandel	Alternativ 1 opnar for meir handel enn dei ser ut til å ha behov for. I Sandane kan dei sette av større arealreserve enn det er grunnlag for, som igjen kan opne for unødvendige arealkonfliktar.	-
Øvre Årdal	Framskrivinga seier det er behov for 3 000 m ² detaljvarehandel	Alternativ 1 opnar for langt meir handel enn dei ser ut til å ha behov for. I Øvre Årdal kan dei sette av større arealreserve enn det er grunnlag for, som igjen kan opne for unødvendige arealkonfliktar.	-
Måløy	Framskrivinga seier det er behov for 6 000 m ² detaljvarehandel	Alternativ 1 opnar for meir handel enn dei ser ut til å ha behov for. Måløy har også sterkt avgrensa areal i tilknytning til eksisterande sentrum, noko som kan føre til auka press og byspreiing til andre sida av Måløybrua. Alternativ 1 kan ha negativ konsekvens for arealbruken i kommunen.	-
Stryn	Framskrivinga seier det er behov for 8 000 m ² detaljvarehandel	Det er ikkje tilstrekkeleg ledig areal innanfor avgrensing av sentrum i framlegg til kdp for Stryn sentrum (1. gangs høring). Etablering av 8 000 m ² detaljvarehandel vil gå utover andre arealformål. Dersom ein skal lokalisere 8 000 m ² detaljvarehandel så må ein utvide sentrumsavgrensinga eller lokalisere detaljvarehandel utanfor sentrum.	-
Gaupne (Luster)	Framskrivinga seier det er behov for 4 000 m ² detaljvarehandel	Alternativ 1 oppjusterer Gaupne til å kunne etablere 11 000m ² BRA. Kategorien inntil 6 000 m ² BRA er tatt ut i retningslinjene. Det er sett av	-

		framtidig areal til sentrumsføremål som dekker arealbehovet for detaljvarehandel frå handelsanalysen, noko som er positivt. Samstundes opnar nye retningsliner for at Gaupne kan sette av ein langt større arealreserve. Det kan opne for unødvendige framtidige arealkonfliktar.	
--	--	---	--

Inntil 3000 m2

By/tettsted	Handelsanalysen 2030	Konsekvenser	
Høyanger	Framskrivninga sier det er behov for 2 000 m ² detaljvarehandel	Alternativ 1 flyttar Høyanger frå kategorien kjøpesenter på inntil 10 000 m ² BRA til å kunne etablere kjøpesenter på inntil 3 000 m ² BRA. Endringa er stor for Høyanger, men reduserer konfliktpotensialet og er i tråd med handelsanalysen.	+
Lærdal	Framskrivninga seier det er behov for 1 000 m ² detaljvarehandel	Alternativ 1 flyttar Lærdal frå kategorien kjøpesenter på inntil 6 000 m ² BRA til å kunne etablere kjøpesenter på inntil 3 000 m ² BRA. Endringa reduserer konfliktpotensialet og er i tråd med handelsanalysen.	+
Vik	Framskrivninga seier det er behov for 1 000 m ² detaljvarehandel	Alternativ 1 flyttar Vik frå kategorien kjøpesenter på inntil 6 000 m ² BRA til å kunne etablere kjøpesenter på inntil 3 000 m ² BRA. Endringa reduserer konfliktpotensialet og er i tråd med handelsanalysen.	+
Svelgen	Framskrivninga seier det er behov for 1 000 m ² detaljvarehandel	Alternativ 1 flyttar Svelgen frå kategorien kjøpesenter på inntil 6 000 m ² BRA til å kunne etablere kjøpesenter på inntil 3 000 m ² BRA. Endringa reduserer konfliktpotensialet og er i tråd med handelsanalysen.	+
Balestrand	Framskrivninga seier det ikkje er behov for meir detaljvarehandel.	Alternativ 1 flyttar Balestrand frå kategorien kjøpesenter på inntil 6 000 m ² BRA til å kunne etablere kjøpesenter på inntil 3 000 m ² BRA. Endringa reduserer konfliktpotensialet med annan arealbruk, samstundes som høvet til utvikling vert halde ope sjølv om handelsanalysen ikkje finn behov for det. .	+
Dale (Fjaler)	Framskrivninga seier det er behov for 2 000 m ² detaljvarehandel	Alternativ 1 flyttar Dale frå kategorien kjøpesenter på inntil 6 000 m ² BRA til å kunne etablere kjøpesenter på inntil 3 000 m ² BRA.	+

		Endringa reduserer konfliktpotensialet og er i tråd med handelsanalysen.	
Skei (Jølster)	Framskrivinga seier det er behov for 2 000 m ² detaljvarehandel	Alternativ 1 flyttar Skei frå kategorien kjøpesenter på inntil 6 000 m ² BRA til å kunne etablere kjøpesenter på inntil 3 000 m ² BRA. Endringa reduserer konfliktpotensialet og er i tråd med handelsanalysen.	+
Hermansverk (Leikanger)	Framskrivinga seier det er behov for 1 000 m ² detaljvarehandel	Alternativ 1 flyttar Hermansverk frå kategorien kjøpesenter på inntil 6 000 m ² BRA til å kunne etablere kjøpesenter på inntil 3 000 m ² BRA. Endringa reduserer konfliktpotensialet og er i tråd med handelsanalysen.	+

Oppsummering

Framlegget til endring av retningslinene kan ha negativ konsekvens for andre arealinteresser i dei tettstadene der det vert opna for meir handel enn det handelsanalysen tilseier dei har bruk for, og/eller der dagens tettstader ikkje har tilstrekkeleg areal innafør dagens sentrumsområde, dvs. Sandane, Øvre Årdal, Måløy, Stryn og Gaupne. For enkelte stader som Gaupne, er spriket mellom handelsanalysen og tillate handelsareal i framlegg til føresegner særleg stort.

For Florø og Sogndal er det satt av tilstrekkelig areal innanfor eksisterande sentrumsformål i gjeldande arealplan og endringa i retningslinjer har ingen vesentlege verknader.

Nytt framlegg til retningslinjer opnar for at Førde kan etablere handelspark utanfor Førde sentrum. Nye byggeområde på Øyrane og på Brulandsvellingene kan i utgangspunktet ha plass til 30 000 m² detaljvarehandel, og vi vurderer det slik at denne endringa vil få størst verknader for tettstadutvikling og kanskje også transport, enn for anna arealbruk. Etablering av handelspark utanfor sentrum vil likevel føre til konflikt med andre arealbruksinteresser, for eksempel ved å skyve til side handel med plasskrevjande varer som ein då må finne andre eigna areal til, eller ved å leggje beslag på attraktivt areal for andre formål som bør liggje sentrumsnært.

Samla vurdering av endring i lokaliseringkriteria er at dei har negativ konsekvens for arealbruk og arealinteresser: Framlegg til endring av retningslinene er meir uklare. At sentrumsavgrensing kan settast på reguleringsnivå er i motstrid med kravet om heilskapleg og samordna planlegging. Retningsline som opnar for handelspark utanfor sentrum i Førde kan føre til negative konsekvensar for samla arealbruk, ved å skuve til side andre arealformål som ikkje kan lokaliserast til sentrum i Førde. At etablering av særleg areal- og transportkrevjande verksemdar utanfor tettbygde strok og i tilknytning til hovudvegnettet ikkje lengre er tillate er ein positiv verknad.

Framlegg til retningslinjer som omtalar etablering av kjøpesenter etter storleik byggjer i stor grad på handelsanalysen og er i tråd med tilrådinga i vurdering av 0-alternativet. Endringa vert vurdert som positiv for arealbruk og arealinteresser på både lokalt og regionalt nivå.

Konsekvensane av å endre kriterier for lokalisering i retningslinene vert samla rekna som negative for arealbruk og arealinteresser. Konsekvensane av endring retningslinjer som omtalar etablering av kjøpesenter etter storleik vert rekna som positive for arealbruk og arealinteresser.

Tilråding: Det bør ikkje opnast for at sentrumsområde kan avgrensast i reguleringsplan. Det bør ikkje opnast for detaljhandel/handelspark utanfor sentrum i Førde.

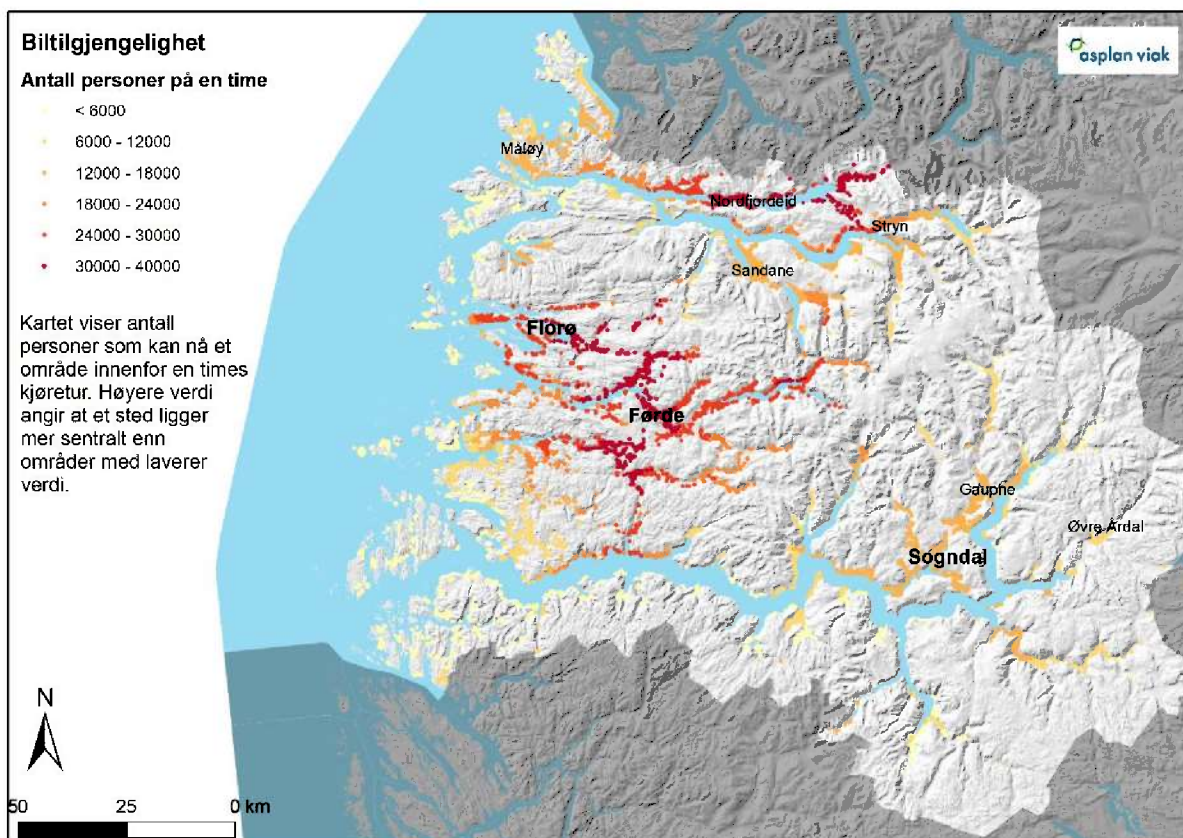
4.2 Transport

1-alternativet seier at all detaljhandel skal plasserast innanfor sentrumsområde eller i område avsett for framtidig sentrumsutvikling. Vidare seier den at nye handelsområde for plasskrevjande varer som hovudregel skal lokaliserast utanfor, men i nær tilknytning til dagens sentrumsområde. Mellom anna er det opna for handelspark utanfor sentrum av Førde.

Retningslinene set altså føringar for at handelen i hovudsak skal etablerast i sentrum, med unntak av plasskrevjande varer som kan etablerast i tilknytning til sentrum. For dei fleste kommunar er det i sentrum at flest personar kan kome seg utan bil. Her er best tilgjenge for gåande og syklende, og sjølv om kollektivtilbodet er avgrensa, er tilgjenge likevel betre enn utanfor sentrum. Samstundes vil ei styrking av sentrum kunne gi eit betre grunnlag for å betre gang, sykkel og kollektivtilbodet der, og dermed avgrense bilreisene. At gang, sykkel og kollektiv skal prioriterast framfor dei køyrande er difor bra i høve trafikkreduksjon.

I høve eksisterande retningsliner er 1-alternativet mindre strenge i høve kva type handel som må ligge i- eller utanfor sentrum. Med tanke på bransjegliding o.l. så veit ein at ein del av dei plasskrevjande varene også går inn i på utvalsvaresegmentet, og dermed vil kunne utkonkurrere sentrumshandelen. Flytting av handel frå sentrum til tilgrensande område vil kunne føre til eit meir bilbasert handlemonster og dermed også større utslepp. På den anna sida så vil ei styrking av handelstilbodet gi ei sterkare konkurransekraft, slik at ein unngår handelslekkasje, og dermed auka trafikk, til Bergen, Sunnmøre etc.

Det er utarbeida eit tilgjengekart som også vart brukt i vurdering av 0-alternativet. Kartet syner kor mange personar (også dei som bur utanfor Sogn og Fjordane) som kan nå ulike delar av Sogn og Fjordane innafor ein times køyring med bil (Figur 3-1). I analysegrunnlaget for kartet er det lagt inn alle prosjekt som er med i gjeldande versjon av NTP, både det som er under bygging og det som er planlagt. Ny E39 (kyststamvegen) er ikkje med i analysegrunnlaget.



Figur 4-1: Biltilgjengeleghetskart. Kor mange personar kan nå kvart punkt med ein times kjøring i bil. Også personar som bur utanfor Sogn og Fjordane er talt med. Stader der det er opna for «store kjøpesenter» er merka med feit skrift. Stader der det er opna for inntil 11 000 m² er merka med tynn skrift.

I 1-alternativet er det opna for kjøpesenter i tre ulike storleikar: Større kjøpeseter (Førde, Flørø og Sogndal) og inntil 11 000 m² (Sandane, Eid, i Øvre Årdal, Gaupne, Stryn og Måløy). I tillegg kan det i Førde etablerast handelspark utanfor område avsett til sentrumsområde. I andre tettstader er grensa satt på inntil 3 000m². Utanfor by- og tettstader må ein ha samtykke frå fylkesmannen for å etablere handelsverksemd på meir enn 3 000 m².

Me veit at kjøpesenter i dag er svært bilbasert, også mange av dei som ligg i sentrum. Dette gjeld nok også i større grad for Sogn og Fjordane enn mange andre fylke i landet fordi befolkningstettleiken er låg, avstandane er relativt store og svært mange må nytte bil for å kome seg til butikken (dårleg tilbod for transportmiddel). Med utgangspunkt i at dei fleste handelsreisene skjer med bil er det då relevant å sjå på kor mange som kan nå dei ulike områda med bil. For å avgrense lengda på bilreisene bør dei største kjøpesentra då liggje der dei er mest tilgjengelege. Større kjøpesenter i lite tilgjengelege områder vil generera meir bilkøyring og dermed større utslepp.

Det vil samstundes vere ein føremon at noko av handelen, særskilt daglegvarehandel, er spreidd i fylket. Dette gjer at folk ikkje må køyre langt for å kome seg til butikken.

Av Figur 4-1 ser me at Førde er svært tilgjengeleg. Dersom det skal etablerast stort kjøpesenter og handelspark så er det av transportmessige grunnar best å ha det i dette området. Flørø har også relativt god tilgjenge for mange, medan Sogndal er mindre tilgjengeleg frå omkringliggjande områder. Samstundes så er Sogndal ein kompakt stad, der mange av kommunen sin befolkning bur i

kort avstand til kjøpesenter og handel. Potensialet for bruk av andre transportmiddel enn bil er difor større her.

Av kommunane med opning for inntil 11 000 m² så har særskilt Eid og Stryn god tilgjenge for mange. Gloppen, Vågsøy og Luster har også rimeleg god tilgjenge, medan Årdal ikkje har særskilt høgt tilgjenge.

Tilgjenge til stader med inntil 3 000 m² er ikkje vurdert.

Konsekvensane av å endra retningslinene inneber inga vesentleg endring i høve transport

Tilråding: Framlegget er betre tilpassa tilgjenge i fylket, men kan med fordel justerast med tanke på Øvre Årdal. Det ville og vere ein fordel med tanke på transport å ikkje opne for handelspark i Førde.

4.3 Stadutvikling

Dei nye retningslinene seier at handel med plasskrevjande varer skal skje i tilknytning til sentrum (tidlegare ordlyd ytterkant av sentrum). Areal for plasskrevjande varer bør vurderast opp mot at areala i tilknytning til dagens sentrum og vil vere verdifulle med tanke på ein sentrumsutviding/utvikling.

Retningslinene er endra med tanke kor store kjøpesenter som byggast i dei ulike byane/stadene. Stryn, Måløy, Sandane, Øvre Årdal, Gaupne har fått auka areal, medan dei andre stadane har fått mindre areal til etablering av kjøpesenter. For dei som har fått redusert storleik, kan det bety mindre høve til utvikling. På den annan side er storleiken i tråd med behova som vert skissert i handelsanalysen.

Framlegg til retningsliner opnar for at det kan etablerast handelspark utanfor Førde sentrum. Handelspark er definert under kjøpesenter. Vi veit at det som kjenneteiknar attraktive by- og tettstadssentrum mellom anna er eit mangfald av handel/butikkar, service og andre private og offentlege tenestetilbod. I sentrumsgatene er det også høve til opphald utanom butikkane si opningstid, noko som ikkje er mogleg i lukka kjøpesenter, eller ikkje vil ha same attraksjonsverdi i ein handelspark. Lokalisering av handel utanfor byen bidreg til at attraksjons- og utviklingskraft vert svekka og vil mest sannsynleg ha vesentlege negative konsekvensar.

Det er grunn til å tru at Førde sentrum vil endre seg som fylgje av etablering av handelspark utanfor sentrum. Det vil med verkemiddel i lovverket vere vanskeleg å styre at ikkje verksemder som er konkurrerande med verksemder i sentrum kan etablere seg i handelsparken. Etablering av handelspark i det aktuelle området vil truleg også få negative konsekvensar for handelen i mindre tettstader i nærleiken, som vil ha vanskeleg for å oppretthalde tilbodet sitt i konkurranse med handelsparken (sjå pkt. 4.4 om regional konkurranse). Som handelsanalysen påpeikar er det handelslekkasje til t.d. Bergen i form av rekreasjonsreiser. Dersom målet er å hindre handellekkasje til andre fylke, vil det truleg vere ein betre strategi for fylket å styrke Førde sentrum som ein attraktiv stad med handel, servering og andre tilbod, og dermed auke potensialet for at folk i Sogn og Fjordane reiser på rekreasjonshandel til Førde.

Konsekvensane av å endra retningslinene er negative med tanke på etablering av handelspark i Førde. Færre stader får og moglegheit til å utvikle seg med handel, men ettersom dette er tilpassa behovet er det ikkje en vesentleg negativ verknad.

Tilråding: Retningsline som opnar for handelspark i Førde vert ikkje tilrådd.

4.4 Regional konkurranse

I framlegg til nye retningslinjer vert alle kommunane i Nordfjord gitt same høve når det gjeld å etablere kjøpesenter. I gjeldande retningslinjer ligg Nordfjordeid i ein kategori over dei andre (saman med Førde, Florø og Sogndal). Ved ein rein framskriving av dagens situasjon syner handelsanalysen at det ikkje er behov for Nordfjordeid å vere i den kategorien. Samstundes syner analyser av tilgjenge at Eid er det kommunesenteret som kan nåast av flest/ er lettast tilgjengeleg i Nordfjord. I den grad retningslinjene har antyda eit handelssentrum i Nordfjordregionen vert dette no svekka i nye retningslinjer. Det kan vere ein utfordring om alle kommunane skal utvikle seg likt med tanke på handel. Senterstrukturen i Nordfjord bør vere eit tema i framtidig regional planlegging.

HAFS har ikkje og ligg ikkje an til å ha eit naturleg handelssentrum. Dei har ei underdekning av alle varar utanom daglegvarer. Regionen har handelslekkasje til både Sunnfjord og til nabofylket Hordaland (Lindås og Bergen). Framlegg til nye retningslinjer har ikkje nokon konsekvensar for HAFS-regionen.

I Sognregionen er Sogndal det største handelssenteret. Dei nye retningslinjene vidarefører Sogndal sin posisjon i regionen. Øvre Årdal er auka med 1000 m² og Gaupne er auka frå 6000 m² til 11 000 m². Gaupne er med det likestilt med Øvre Årdal, trass i at handelsanalysen berre skisserer behov for 4000 m² fram til 2030 og at analysar syner låg grad av tilgjenge. Fleire sentra i regionen vil i teorien kunne føre til meir konkurranse. Framtidig arbeid med sentrumsstrukturen i fylket bør vurdere kva for sentra det skal satsast særskilt på i regionen.

Florø og Førde har omtrent like mange innbyggjarar, men Førde er klart størst med tanke på handel. Dei nye retningslinjene vidarefører Førde og Flora som dei områda der det vert lagt til rette for mest handel. I tillegg opnar ein for at det kan etablerast handelspark utanfor sentrumsområde i Førde. Framlegget styrkar dermed Førde sin posisjon i regionen, og som fylkessenter. Analyse av tilgjenge i fylket syner at Førde er den staden i fylket som er tilgjengeleg for flest innbyggjarar. Etablering av handelspark kan på den eine sida truleg føre til mindre handelslekkasje til Åsane og Moa. På den andre sida, og meir sannsynleg jf. handelsanalysen sin kommentar til Vista analyse sin handelsanalyse for Førde, vil etableringa ha negativ konsekvens i eit regionalt perspektiv fordi den vil kunne stå i sterk konkurranse ikkje berre til Førde sentrum, men også andre tettstader/byar innan rimeleg reiseavstand frå Førde. Dersom den skal ha en positiv regional konsekvens må etableringa føre til at den faktiske handelen aukar, folk må kjøpe meir, elles er det berre ein forskuing av handelen.

Konsekvensen av å endre retningslinjene er negativ med tanke på etablering av handelspark, men positiv med tanke på færre store handelssenter i fylket.

Tilråding: Det bør ikkje opnast for handelspark utanfor sentrum i Førde. I framtidig arbeid med sentrumsstrukturen i fylket bør ein vurdere kva for sentra det skal satsast på med tanke på handel, særskilt i Nordfjord og i Sogn.

4.5 Detaljhandel og plasskrevjande varer

Plan- og bygningslova gjev ikkje høve til bransjestyring. Ein kan gjennom føresegner skilje plasskrevjande varer frå detaljvarehandel, men ikkje kva type handel. Det er ikkje høve til å favorisere ein type handel framfor ein annan eller favorisere ein bestemt aktør. (sjå handelsanalyse for ytterlegare informasjon).

Skilje mellom lokalisering av plasskrevjande varer og detaljhandel vert vidareført i nye retningslinjer. I tillegg er dei betre definert innleiingsvis (pkt. 3.2 i framlegg til nye retningslinjer). Krav til lokalisering er i tråd med nasjonale retningslinjer. I tillegg set dei nye retningslinjene krav til omsyn som skal takast ved utviding av eksisterande areal for plasskrevjande varer.

Det er og presisert at område for plasskrevjande ikkje kan omdisponerast til handelspark.

Konsekvensane av endra retningslinjer er positive.

Tilråding: Dei nye retningslinjene vert tilrådd.

4.6 Samla vurdering av framlegg til nye retningslinjer

Med unnatak av retningslina som opnar for handelspark utanfor Førde sentrum er dei nye retningslinjene i tråd med nasjonale og regionale mål.

Framlegget til nye retningslinjer for lokalisering er generelt mindre detaljerte og kan difor virke meir utydelege enn retningslinjene i 0-alternativet/dagens retningslinjer. Forventninga om at handel skal ligge i sentrum er ikkje godt nok formulert i dei nye retningslinjene og bør gjerast tydelegare. Avgrensing av sentrumsområde bør avklarast på kommuneplan nivå ikkje i form av reguleringsplan. Ved utarbeiding av kommuneplan har kommunane høve til å endre avgrensinga av sentrum slik at den er i tråd med utviklinga i kommunen.

Det er fleire av retningslinjene i gjeldande plan som er tydelege og har gode føringar for lokalisering av handel, og som med fordel kunne vore vidareført i nye retningslinjer. Døme på dette er:

- Krav om at senterstrukturen i kommunanes skal avklarast i kommuneplanen sin overordna måldel
- Mindre verksemd som nærbutikk, frisør og liknande, som er dimensjonert for å dekke lokale behov, kan etablerast utanfor sentrum, i bustadområde eller i grendesenter.

Endingane av storleik av kjøpesenter er meir tilpassa dagens situasjon og framskrivning og gjev ein tydelegare og enklare struktur enn dagens retningslinjer. Framlegget har tatt vekk kategorien 6000 m² og står fram som lettare å handtere. Medan gjeldande plan legg opp til ei fordeling av handel på mange tettstader, satsar ein i framlegget på færre stader. Dette gjer ein tydelegare regional struktur. Ein kan likevel spørje seg om kvifor Gaupne med eit ikkje tydeleg behov og dårleg tilgjenge kan etablere kjøpesenter på inntil 10 000m². Det er ikkje ein definert senterstruktur i fylket (med unnatak av Førde er utpeika som fylkessenter). Det vil vere tenleg for fylket å arbeide med senterstrukturen som tek stilling til etablering av handel, service og tenestetilbod. På denne måten kan ein definere fylkessenter/ regionsenter/ områdesenter, nærsenter og liknande og skape fleire attraktive senter på byane/tettstadane sine eigne premiss.

5 SAMANSTILLING AV KONSEKVENSAANE

Begge alternativa byggjer i hovudtrekk opp om målsetjinga i fylkesdelplanen for arealbruk om å styrke eksisterande tettstader. Det viktige unntaket er at dei nye retningslinene opnar for etablering av handelspark utanfor Førde sentrum. Ei slik etablering vil få negative konsekvensar ikkje berre for Førde sentrum, men også for andre nærliggjande tettstader, både når det gjeld handel, attraktivitet og styrkeforhold.

Under følger ein samanstilling av konsekvensar ved det nye framlegget i tabellform som samanliknar 0- alternativet med framlegg til nye retningslinjer. Tabellen er delt i tre og syner konsekvensane for dei ulike tema etter strukturen i framlegget (sjå kap 2.2)

Lokalisering av handel og kjøpesenter :			
Tema		0-alt	1-alt
Arealbruk	Konsekvensen av å ikkje endre retningslinene inneber inga vesentleg endring og er samla sett positiv for arealbruk og arealinteresser når det gjeld kriterier for lokalisering. Alternativ 1 er noko meir utydeleg og uavklart enn 0 – alternativet.	0	-
Transport	Både 0-alternativet og alternativ 1 sikrar at detaljhandel som hovudregel skal ligge i sentrum, men alternativ 1 opnar i tillegg for plasskrevjande varer i tilknytning til sentrum og at etablering av handel kan skje i framtidige sentrumsområde (ikkje berre senterområder). Alternativ 1 opnar altså i noko grad for handel utanfor sentrum , noko som potensielt kan auke biltrafikken. På den anna side så er det i alternativ 1 er det presisert at desse skal leggest <u>større</u> vekt enn dei køyrande, noko ein ikkje finn i 0-alternativet. I sum vil det ikkje gi store skilnader i transportomfanget om ein vel 0-alternativet og alternativ 1.	0	0
Stadutvikling	Begge retningslinene bygger oppunder eksisterande sentra og gjev dei høve til å utvikle seg til attraktive og levande stader. I alternativ 1 får færre stader høve til utvikling, stort sett i samsvar med funn i handelsanalysen.	+	0 / +
Regional konkurranse	Fylket manglar ein overordna senterstruktur og avklaring på kva strategiar som skal veljast for	-	-

	stadutviklinga for dei ulike byane/tettstadane.		
Detaljhandel og plasskrevjande handel	Begge retningslinene skil mellom detalj- og plasskrevjande handel.	0	0

Særskilt om kjøpesenter:			
Tema		0-alt	1-alt
Arealbruk	For dagens retningslinjer som omtaler etablering av kjøpesenter etter storleik kan konsekvensane vere negative. Det er bl.a. ikkje satt av tilstrekkeleg sentrumsareal og 0- alternativet vil opne for meir handel enn behov. Alternativ 1 er meir tilpassa arealbehov slik dei kjem fram av handelsanalysen. Fleire stader er justert ned i arealkategori, noko som gir samla positiv konsekvens for annan arealbruk og arealinteresser. (Handelspark i Førde kan verke negativt, men området er allereie avklart som byggeområde.)	-	+
Transport	I alternativ 1 har Nordfjordeid ikkje lenger høve for å etablere «Større kjøpesenter», men er derimot sidestilt med fem andre kommunar som kan bygge inntil 11 000 m ² . Med unnatak av Øvre Årdal syner tilgjengeanalyser at desse seks stadene har relativt godt tilgjenge for mange. I Høyanger er tillate areal redusert frå 10 000 m ² i 0- alternativet til 3000 m ² i alt.1, noko som samsvarer med den relativt dårlege tilgjenga her. I sum vil det ikkje gi store skilnader i transportomfanget om ein vel 0- alternativet og alternativ 1.	0	0
Stadutvikling	Mange stader får høve til utvikle seg ved etablering av kjøpesenter. Dei nye retningslinene er betre tilpassa behovet. Unnataket er opning for handelspark i Førde som kan få vesentlege negative konsekvensar for stadutvikling i det som er definert som fylkets senter. <i>NB! Dersom ein ikkje legg opp til denne</i>	+	-

	<i>endringa vert konsekvensane samla sett positivt.</i>		
Regional konkurranse	Fylket manglar ein overordna senterstruktur. Ved etablering av handelspark i Førde kan ein få sterk konkurranse både til sentrum og ikkje minst til andre byar/tettstader i Fylket.	-	-
Detaljhandel og plasskrevjande handel	Detaljhandel og plasskrevjande handel er skilt i begge alternativ.	0	0

Særskilt om handel med plasskrevjande varer:

Tema		0-alt	1-alt
Arealbruk	0-alternativet opnar for at areal- og transportkrevjande varer kan tillatast utanfor tettbygde strøk, med moglege arealkonfliktar. Alternativ 1 seier at handelsområde for plasskrevjande varer som hovudregel skal lokalisert utanfor, men i nær tilknytning til dagens sentrumsområde, og er tydeleggjort i høve til kva omsyn som skal takast.	-	+
Transport	Alternativ 1 skil seg frå 0-alternativet ved at det vert opna for at plasskrevjande varer som hovudregel skal lokalisert utanfor, men i nær tilknytning til dagens sentrumsområde. Sidan handel med plasskrevjande varer uansett i hovudsak vil vere bilbasert så skil det lite mellom alternativa i høve tema transport.	0	0
Stadutvikling	Etablering av plasskrevjande skal skje i ytterkant/nær tilknytning til sentrum. Nye retningsliner krev at ein tar omsyn til tettstadsutvikling ved etablering av plasskrevjande handel.	-	+
Regional konkurranse	Ingen av alternativa har vesentlege verknader for handel med plasskrevjande varer.	0	0
Detaljhandel og plasskrevjande handel	Retningslinene for plasskrevjande handel er tydelegare og med fleire omsyn i alternativ 1.	0	+